

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu unsur yang perlu diperhatikan dalam mengelolah fungsi keuangan adalah seberapa besar kemampuan perusahaan mampu memenuhi kebutuhan pendanaan yang digunakan oleh perusahaan dalam beroperasi dan ekspansi pada saat perusahaan ingin mengembangkan usahanya. Kebutuhan pendanaan sebuah perusahaan dapat berasal dari pihak internal dan pihak eksternal perusahaan. Sumber dana internal perusahaan merupakan sumber dana yang berasal dari dalam perusahaan itu sendiri seperti laba ditahan dan akumulasi penyusutan sedangkan sumber dana eksternal perusahaan merupakan sumber dana yang berasal dari luar perusahaan yaitu diperoleh dari pinjaman kreditur dan investor. Sumber dana eksternal akan digunakan perusahaan sebagai pelengkap apabila dana internal kurang mencukupi. Penggunaan dana eksternal ini berkaitan dengan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya baik kewajiban jangka pendek maupun kewajiban jangka panjang.

Masalah yang dihadapi perusahaan untuk memenuhi kewajiban *financial* jangka pendek atau yang segera harus dipenuhi dikenal dengan istilah “likuiditas”. Likuiditas merupakan suatu indikator mengenai kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajiban *financial* jangka pendek pada saat jatuh tempo dengan menggunakan aktiva lancar yang tersedia (Syamsuddin, 2002: 41). Dengan demikian perusahaan harus memberikan perhatian lebih terhadap likuiditas dan perusahaan harus membuat strategi yang bermanfaat untuk mengoptimalkan dan mengelola aktiva lancar yang dimiliki perusahaan agar seluruh kewajiban lancarnya yang segera jatuh tempo dapat dilunasi dengan baik. Selain likuiditas, masalah profitabilitas perusahaan juga penting karena untuk melangsungkan hidupnya suatu perusahaan harus selalu berada dalam keadaan yang menguntungkan. Tanpa adanya keuntungan akan sulit bagi perusahaan untuk menarik modal dari luar atau pihak eksternal maka pihak manajemen perusahaan akan berusaha meningkatkan keuntungan bagi masa depan perusahaan.

Rasio profitabilitas berguna untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi. Profitabilitas dapat dihitung dengan *Gross Profit Margin*, *Operating Profit Margin*, *Net Profit Margin*, *Return on Investment (ROI)* dan *Return on Equity*. Namun dalam penelitian ini penulis lebih memfokuskan pada

perhitungan ROI karena ROI merupakan rasio profitabilitas yang berhubungan dengan investasi ataupun tingkat pengembalian atas aktiva.

Perusahaan ketika ingin meningkatkan keuntungan, maka keuntungan itu diikuti pula dengan resiko yang semakin besar. Demikian sebaliknya, jika perusahaan ingin menurunkan resiko maka penurunan tingkat resiko ini akan diikuti oleh menurunnya tingkat profitabilitas (Syamsudin, 2002: 208).

Menurut Horne dan Wachowicz (2005: 313), terdapat dua prinsip dasar keuangan yaitu:

1. Kemampuan memperoleh laba berbanding terbalik dengan likuiditas. Likuiditas yang meningkat merupakan biaya dari kemampuan memperoleh laba yang menurun.
2. Kemampuan memperoleh laba bergerak searah dengan resiko. Dalam mencapai laba yang lebih tinggi harus disadari bahwa resiko yang dihadapi akan lebih besar yaitu resiko dimana perusahaan tidak mampu untuk mengembalikan hutang ataupun pinjaman baik jangka pendek maupun jangka panjang kepada pihak ketiga.

Kemampuan memperoleh laba harus memperhatikan tingkat risiko yang dihadapi perusahaan, karena ketika perusahaan berusaha menaikkan laba ada beberapa pengorbanan yang harus dilakukan juga seperti

ekspansi penjualan maka peningkatan bahan baku dibutuhkan struktur modal yang lebih besar. Dengan demikian perusahaan dapat mendapatkan pendanaan dari pihak eksternal. Semakin tinggi pendanaan eksternal yang digunakan oleh perusahaan, semakin resiko yang harus ditanggung. *Financial Leverage* menurut Horne dan Wachowicz, Jr. (2005) adalah adanya kemungkinan tambahan keuntungan bersih yang disebabkan oleh adanya biaya tetap yang dibayarkan dalam bentuk bunga dalam struktur modal perusahaan. Masalah financial leverage terjadi apabila menggunakan dana dengan biaya tetap. Dalam penggunaan *financial leverage* ukuran yang biasa digunakan adalah dengan menggunakan *degree of financial leverage* (DFL). Horne dan Wachowicz (2005) menyebutkan bahwa *degree of financial leverage* (DFL) merupakan presentase perubahan EPS perusahaan dari satu persen perubahan laba operasional (EBIT). Ketika perusahaan menaikkan proporsi pendanaan biaya tetap dalam struktur modalnya, mengakibatkan peningkatan ketidaksolvabilitas kas dikarenakan arus kas keluar yang tetap naik.

Dari penjelasan diatas dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa pada dasarnya suatu perusahaan membutuhkan dana untuk membiayai kegiatan usahanya untuk melaksanakan rencana bisnisnya, untuk membeli bahan baku, pengalihan teknologi, riset dan pengembangannya. Oleh karena itu penggunaan financial leverage menjelaskan penggunaan sumber dana oleh perusahaan yang memiliki beban tetap dengan pengharapan tambahan

keuntungan yang melebihi biaya tetapnya sehingga mampu meningkatkan keuntungan yang didapat investor. *Financial leverage* yang tinggi menjelaskan bahwa perusahaan menggunakan hutang yang banyak dalam struktur modalnya. Semakin banyak hutang membuat perusahaan harus mengeluarkan beban bunga yang tinggi tiap tahunnya sehingga *degree of financial leverage* yang dimiliki akan meningkat. Laba operasional perusahaan yang berfluktuasi dengan tingginya dengan *degree of financial leverage* menyebabkan laba bersih berfluktuasi juga. Ketidakpastian pendapatan yang diterima investor karena tingginya fluktuasi laba menyebabkan risiko yang harus ditanggung investor menjadi semakin tinggi pula. Aktivitas yang diharapkan menghasilkan keuntungan itu merupakan pelaksanaan dari perencanaan strategi bisnis yang membutuhkan investasi atau pendanaan. Horne dan Wachowicz (2005) menjelaskan *operating leverage* adalah penggunaan aktiva tetap yang mengakibatkan perusahaan membayar beban tetap. Biaya operasional tetap yang ditimbulkan penggunaan aktiva tetap ini mengharuskan perusahaan memiliki beban tetap yang tidak berubah meski terjadi perubahan aktivitas perusahaan. Penggunaan aktiva tetap ini diharapkan mampu meningkatkan skala produksi perusahaan dan perubahan penjualan yang mengakibatkan perubahan laba sebelum bunga dan pajak yang lebih besar atau dengan penggunaan biaya tetap tersebut mengakibatkan perubahan presentase dalam laba yang disebabkan oleh perubahan dalam volume lebih besar daripada presentase dalam volume (Husnan, 1989).

Menurut Horne dan Wachowicz (2005) *degree of operating leverage* (DOL) adalah perubahan persentase dalam laba operasional perusahaan (EBIT) akibat adanya perubahan satu persen dalam penjualan. DOL perusahaan akan memperbesar dampak ketidakpastian biaya penjualan dan produksi pada variabilitas laba operasional. Degree of operating leverage yang tinggi menunjukkan variabilitas EBIT yang semakin besar sehingga mengakibatkan tingginya risiko. Tingkat penjualan yang berfluktuasi menyebabkan kondisi ketidakpastian laba operasional sehingga semakin tinggi operating leverage, maka semakin berfluktuasi laba operasional yang didapat perusahaan terhadap penjualan yang dilakukan perusahaan sehingga menyebabkan tinggi tingkat risiko yang dimiliki perusahaan.

Seperti halnya perusahaan lain, pendanaan eksternal dalam perusahaan perumahan dan pengembang (real estate) merupakan faktor yang sangat penting dalam menjalankan usaha. Dalam perusahaan real estate, penerimaan laba berasal dari penjualan rumah atau property, namun untuk memenuhi permintaan oleh konsumen tidaklah cukup menggunakan uang muka, sehingga perusahaan harus memiliki dana yang memungkinkan perusahaan tetap melakukan kegiatannya. Sangat diperlukan oleh perusahaan dalam pengembangan propertynya dana dari pihak eksternal. Untuk mengukur likuiditasnya perusahaan untuk mendapatkan dana dalam meningkatkan profit, perusahaan dapat dinilai dari nilai rasio *leverage* yang dimiliki sebuah

perusahaan. Berdasarkan hasil uraian diatas dalam latar belakang permasalahan, sulit untuk mendeteksi seberapa besar kemampuan variabel bebas dari faktor *financial leverage* dan *operating leverage* dalam menjelaskan pengaruh tingkat profitabilitas. Hal tersebut memberikan peluang untuk melakukan penelitian lanjutan, untuk menguji konsistensi hasil penelitian sebelumnya dan memperoleh bukti empiris ada tidaknya pengaruh faktor *financial leverage* dan *operating leverage* perusahaan terhadap tingkat profitabilitas. Oleh karena itu pada penelitian ini, diambil judul **“PENGARUH DER, UKURAN PERUSAHAAN, DAN ASSET GROWTH TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2013- 2015”**.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

3. Apakah *asset growth* berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk membuktikan secara empiris pengaruh positif *debt equity ratio* (DER) terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
2. Untuk membuktikan secara empiris pengaruh negatif ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
3. Untuk membuktikan secara empiris pengaruh positif *asset growth* terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

1.4. Manfaat Penelitian

1. Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi investor dalam berinvestasi dengan melihat *debt equity ratio* (DER),

ukuran perusahaan, dan *asset growth* sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di perusahaan real estate.

2. Emiten

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam bidang keuangan terutama dalam rangka memaksimalkan profitabilitas.

3. Bagi peneliti

Penelitian ini bermanfaat untuk memperdalam dan mengaplikasikan teori yang sudah diperoleh, terutama dalam hal menganalisa kinerja keuangan perusahaan

4. Bagi peneliti lebih lanjut

Penelitian ini juga diharapkan sebagai sumber informasi dan referensi untuk memungkinkan penelitian selanjutnya mengenai topik-topik yang berkaitan, baik yang bersifat melanjutkan maupun melengkapi.